

本报热线:6610123 新浪微博:@今日烟台 微信号:今日烟台

# 阳光100新房产权“缩水”30年

552户业主受影响;记者调查:开发商只交了40年土地使用费

## 办房产证拖了六年 结果住宅变商服

阳光100城市广场一期是2008年建成的,分为A座、B座、C座。根据开发商的宣传,A座性质为商服,B座和C座性质为商服、住宅两用,1~6层为商服,7层及以上为住宅。产权“缩水”事件影响到的552户业主,买的就是开发商宣称的住宅楼。

B座、C座多名买了住宅楼的业主说,买房前,销售经理告诉他们,房子是住宅楼,不是商服楼;他们与开发商签的合同上也显示的是住宅楼,土地使用年限是

70年。

B座业主杨先生指着合同说,他家是2006年签的合同,2008年交的房。由于各种原因,开发商最近才通知业主们去办房产证,办证过程拖了6年。

“办出房产证的业主发现,证上竟然写着商服公寓楼。我们问相关部门得知,商服公寓楼只有40年使用权。”杨先生说,现在不少业主听说产权“缩水”之后,都不准备办房产证了,等开发商解决之后再说。

## 房产性质改变 无形中添了很多费用

C座业主韩先生说,他是2008年签的合同,当时得知是70年的住宅楼后,便和爱人花了近百万元买了这套110多平米的房子。“房产证拿到手上一看,竟然是商服公寓楼,我当时还以为房管部门搞错了。可工作人员说,他们所有手续都是根据规则来的,没有出错。”韩先生的爱人说。

韩先生说,住宅楼变成商服公寓楼,他们500多户业主,

要在无形中平添很多费用,“比如,商服公寓楼的使用权限比住宅楼少30年,现在还不知道可不可以续费,如果可以,肯定要比住宅楼续费高。此外,变成商服公寓楼以后,水电费标准也会提高——虽然现在水电费还是按民用标准来收的,但谁知道将来会不变?”

C座业主张女士说,商服公寓楼在交易时,所交的费用也要比住宅楼高不少。

## 开发商告诉业主 二期完成后再换一次证

近期,多名业主联合起来去找开发商——烟台银都置业公司。银都置业负责办理房产证、土地证业务的负责人战女士告诉业主,虽然现在办出来的房产证是商服公寓楼,但土地使用年限是70年。“战女士跟我们说,公司正在开发二期工程,等二期全部建成办证时,统一更改一期这些房产证。”业主们说。

C座业主张女士不无担忧地说,他们办完房产证以后,立即咨询了相关部门,得知阳光100城市广场一期土地使用年限只有40年,根本办不出70年土地证、房产证,“开发商明显是在搞拖延战术。二期开发目前还处

于拆迁征地阶段,到真正办证,至少还得8年。谁知道这8年里因为房子性质改变会产生多少费用?”

24日下午,记者来到烟台银都置业公司办公室。记者以业主身份咨询土地证是多少年时,专项负责人战女士说:“我们(一期)土地证是70年。”记者问:“根据国土部门的文件,我们一期大土地证是40年,业主能办出70年的房产证吗?”战女士回答:“你是记者吧,我们公司不接受采访。”

后来,记者预约联系烟台银都置业公司以及位于北京总部的阳光100置业集团,二者均对项目土地证问题避而不答。

本报记者 王伟平

合同上写的产权是70年,办房产证时,产权竟然“缩水”了30年。这种事让芝罘区阳光100城市广场的552户业主给遇上了。近期,阳光100开发商通知业主们办房产证,业主们在办证过程中发现,合同上规定的住宅楼竟然变成了商服(商业服务)公寓楼,使用年限只有40年。“住宅楼变成商服公寓楼,开发商是不是构成了欺诈?无形中给业主们增添的各种费用,是不是应该由开发商承担?”业主们存有不少疑问。



阳光100城市广场产权“缩水”30年,500多户业主受影响。

本报记者 李泊静 摄

## 监管部门说法

### 若想改成70年 开发商需补钱

阳光100城市广场的房子到底是什么性质,土地使用年限到底是多少?

烟台市规划局芝罘分局规划科工作人员介绍,芝罘区海港路26号(阳光100城市广场所在地)用地性质属于商服和住宅两用。烟台市行政审批中心国土资源中心姜科长说,近期有很多人咨询阳光100城市广场用地年限问题,目前这块地的大土地证使用年限是40年。

“开发商在办证时,对商服和住宅用地,均只办理了40年的土地使用年限。”烟台市国土资源局芝罘分局地籍科工作人员说,住宅用地如果想改成70年,需要开发商补交一定的土地转让金。如果开发商补齐住宅用地的30年费用,会存在以下情况:大土地证使用年限是40年,其中住宅用地70年,商服用地40年。

“房产证办成商服公寓楼的,还能不能变更成住宅楼?”很多已经办证的业主有疑问。烟台市房产交易中心工作人员介绍,通常情况下,40年商服公寓楼变更为70年住宅楼是很难的,但也不是完全不行,变更的前提条件是:首先,土地使用性质须为住宅,同时,开发商在国土资源部门开出的大土地证上,住宅使用年限须为70年,否则无法变更。

也就是说,如果阳光100开发商补齐30年费用,业主们的房产证就能变更。

26日,多名业主说,最近开发商跟他们说,正在补办手续,办完手续后统一换证。

## 律师说法

### 可起诉开发商 承担违约责任

就阳光100城市广场产权“缩水”30年的情况,记者咨询了山东平和律师事务所律师董明军。董明军认为,业主们首先要看购房合同上是否规定了土地使用年限“缩水”的相关条约。如果规定了,就按条约来;如果没有明确规定,业主就能根据开发商违背诚实信用原则,起诉开发商承担违约责任,违约金合同上一般都有规定。

据了解,业主与开发商签订的购房合同上,并没有规定产权“缩水”的相关条约。根据律师说法,开发商涉嫌违约。

对于业主怀疑开发商存在虚假宣传的问题,董明军说,开发商确实存在虚假宣传的嫌疑,但最终要以开发商的宣传材料为准。如果开发商在宣传房子土地性质时,最终标注有“最终结果以房管部门审核为准”,那么开发商就不存在虚假宣传的事实。否则,就是虚假宣传。

本报记者 王伟平

该地块土地面积为	10260 m <sup>2</sup>	, 规划用途为	住宅	, 土地使用年限自	2005年6月17日	至	2075年6月16日	。
出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【暂定名】 <u>烟台阳光100城市广场</u> ,建设工程规划许可证号为 <u>鲁05-012006烟规建字第0201号</u> ,施工许可证号为 <u>烟建开字[2006]第026号</u> 。								
<b>第二条 商品房销售依据</b>								
买受人购买的商品房为								

买受人购买的商品房为【现售房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为

烟台市房产管理局,商品房预售许可证号为

烟房预许字2006第023号,批准预售总套数

1270套,181915平方米,其中住宅

552套,49156平方米,非住宅

718套,132759平方米,该买受人已预购

批准范围内的第

套平方米住宅(非住宅)的商品房。

业主提供的购房合同上写着,规划用途为住宅。

本报记者 王伟平 摄

## 听听他的传奇 唤起你的斗志

“别对自己说不可能!”6月29日,约翰·库缇斯将在烟台山东工商学院体育馆进行一场大型励志演讲,由卓思策划组织的烟台微公益平台也将同时启动。届时,购票参与讲座的读者有机会与约翰·库缇斯共进慈善晚宴,并同时聆听芝罘区第三届道德模范的感人事迹,感受一个个普通人的高尚情怀。

你是否抱怨过命运不公?你是否感到生活无趣?你是否面对困难退缩?你是否怨天尤人过?6月29日,来听听一位功成名就仍然忙碌不止的半身人约翰·库缇斯的故事吧,你就会相信很多困难都不是你想像的那样可怕,你就会相信你会做得比以前更好,你也会成功!

主办单位:山东大学烟台校友会

协办单位:中国高校烟台校友会联盟

赞助单位:御花园老年公寓、TOT皮草、海阳招虎山、福田体检中心、蓝星艺术培训学校、

好运来礼仪、烟台维萨酒业、

活动唯一指定下榻酒店:昆仑国际大酒店

活动唯一指定用车:克莱斯勒

售票电话:6288055

INSPRIES THE WORLD

独家冠名:恒昌财富 策划承办:卓思策划

